

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2006)

**Heft:** 4

**Artikel:** Von der Bevölkerungsstudie zum Entwicklungskonzept von Agglowil

**Autor:** Strauss, Adrian

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-956882>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Von der Bevölkerungsstudie zum Entwicklungskonzept von Agglowil



Ortsplanungsforum in Agglowil

18

**Mit welchen Fragen werde ich zu Beginn einer Ortsplanungsrevision konfrontiert? Welche Bedeutung haben Studien zur Bevölkerungsentwicklung für die Ortsplanungsrevision und welche grundlegenden Fragen können damit beantwortet werden? Bevölkerungsanalysen bilden eine solide Basis für Entwicklungsszenarien, die z. B. im Rahmen eines öffentlichen Ortsplanungsforums diskutiert werden können. Und wie daraus ein Entwicklungskonzept abgeleitet wird mit Entwicklungsplan und inhaltlichem Programm für die Ortsplanungsrevision.**

## Start einer Ortsplanung

Die Gemeinde Agglowil trat an mich heran mit dem Wunsch, ihre Ortsplanung aus den Neunzigerjahren zu revidieren. Agglowil ist ein ehemaliges Dorf im Einzugsgebiet der Kernstadt, das sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort mit guter Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr entwickelt hat. Weitgestreute Einfamilienhausgebiete an den aussichtsreichen Südhängen und Mehrfamilienhäuser unterschiedlichster Qualität im flachen Talboden zeugen von einer rasanten Entwicklung vom Dorf zur lebhaften Agglomerationsgemeinde.

Erste Nachfragen bei den Behörden ergaben, dass heute praktisch keine freien Wohnzonen mehr zur Verfügung stehen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert seit einigen Jahren, trotz stetiger Bautätigkeit nimmt die Bevölkerungszahl seit kurzer Zeit sogar ab. Bei den Behörden läuten die Alarmglocken, Stagnation sei Rückschritt, man müsse doch etwas gegen die vermeintliche Abwanderung tun, man möchte keinesfalls noch weitere Einwohnerinnen und Einwohner verlieren, man möchte im Gegensatz dazu gute Steuerzahler/-innen anziehen, man möchte im Standortwettbewerb der Agglomerationsgemeinden gut dastehen und man möchte den verkaufswilligen Landeigentümern entgegen kommen. Also solle im Rahmen einer Ortsplanungsrevision möglichst rasch viel geeignetes Wohnbauland eingezont werden.

Ich versuchte zu erklären, dass Ortsplanung auch qualitative Planung bedeute, vielleicht auch Wachstum nach Innen. Ich stellte die Frage, ob überhaupt eingezont werden müsse, was die Konsequenzen von Einzonungen seien (z. B. bezüglich Infrastrukturanlagen) und wie es sich mit der Verkehrssituation (z. B. Durchgangsverkehr und hausgemachtem Verkehr) verhalte. Auch gab ich zu bedenken, dass Ortsplanung auch Landschaftsplanung bedeute (z. B. Siedlungsgrenzen). Mit meiner Anregung, dass zuerst grund-

sätzliche Fragen zur Gemeinde- und Siedlungsentwicklung, zur Landschaft und zum Verkehr gestellt und beantwortet werden müssen, bevor hinter konkrete Einzonungen gegangen werden kann, stiess ich bei den zuständigen Planungsbehörden auf Verständnis.

## Blackbox Bevölkerungsentwicklung

Nun lag der Ball bei mir als Ortsplaner. Wie gehe ich vor, was rate ich der Gemeinde? Für mich ist zu diesem Zeitpunkt im Prozess die künftige Bevölkerungsentwicklung besonders bedeutsam. Ich stellte folgende Fragen: «Wie setzt sich die Bevölkerung heute zusammen, wie entwickelt sie sich und wie kann ich die Entwicklung mit raumplanerischen Mitteln allenfalls beeinflussen?»

Ich konnte den Gemeinderat von Agglowil davon überzeugen, vor der eigentlichen Ortsplanungsrevision als ersten Schritt einen versierten Demografen beizuziehen und folgende Fragen beantworten zu lassen:

- Wie entwickelt sich die Belegung der Wohnungen, resp. ist weiterhin mit einem wachsenden Wohnraumbedarf pro Person (und in welcher Höhe) zu rechnen?
- Muss weiterhin mit einer Abnahme der Bevölkerung gerechnet werden oder ist infolge einer baldigen Neubelegung von bestehenden jedoch derzeit extensiv genutzten Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit einem Wiederanstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen (Generationenwechsel)?
- Wann ist allenfalls mit einer solchen Trendwende zu rechnen?
- Wie verändert sich der Altersaufbau der Bevölkerung?
- Wie viele Wohnungen werden in den nächsten Jahren durch den Alterungsprozess der Bevölkerung frei gesetzt?
- Wie viele Wohnungen werden in den nächsten Jahren in den vorhandenen, eingezonten und verfügbaren Baulandreserven voraussichtlich gebaut?
- Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl vorausgesetzt, dass die Kapazitäten der Bauzone **nicht** erhöht werden?
- Wie viel Wohnbauland muss bei mittlerer Dichte eingezont oder wie viele Wohnungen müssen neu erstellt werden, um bis ins Jahr 2020 die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten?
- Wie viel Wohnbauland muss eingezont werden um beispielsweise die Einwohnerzahl von heute 9650 Personen auf 10500 Personen im Jahr 2020 zu erhöhen?

► Adrian Strauss,  
dipl. Arch/Planer ETH  
FSU, Bern  
info@straussplan.ch



## Bevölkerungsanalysen als Basis für Entwicklungsszenarien

Die Beantwortung dieser Fragen – vor allem der letzten drei – ergibt eine wichtige Grundlage für die Diskussion verschiedener Szenarien der Gemeindeentwicklung. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung ist nicht Zauberei oder Glaubenssache und auf keinen Fall zu verwechseln mit utopischen Bevölkerungsprognosen. Sorgfältige demografische Analysen gehören zum Grundhandwerk ortsplanerischer Arbeit, speziell in Entwicklungs- und Agglomerationsgemeinden.

Wichtig erscheint es mir auch, bei der Auswahl der Vorgehensweisen und notwendigen Analysen zwischen Gemeinden mit Entwicklungsdruck und Gemeinden ohne hohen Entwicklungsdruck zu unterscheiden. In ländlichen Gemeinden ohne Entwicklungsdruck ist eine andere demografische Analyse notwendig. Es ist dort bereits als positives Zeichen zu werten, wenn günstige Standortvoraussetzungen und geeignete Baulandreserven geschaffen werden können, um eine gewisse Bautätigkeit zu ermöglichen und damit nach Möglichkeit die Bevölkerungszahl zu halten.

## Entwicklungsszenarien – Inhalt für ein Ortsplanungsforum

Die Bevölkerungsstudien geben einen Einblick in die Mechanismen der Bevölkerungsentwicklung. Im Vordergrund der ortsplanerischen Arbeit steht für mich Frage nach der künftigen Gemeindeentwicklung, wohin steuert die Gemeinde Agglowil in den nächsten Jahren und Jahrzehnten?

Visionen zur Orts- und Gemeindeentwicklung gehen alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde etwas an. Es ist wichtig, die Diskussion über die künftige Gemeindeentwicklung frühzeitig mit der Bevölkerung zu führen und dafür einen geeigneten offenen Rahmen zu wählen.

In Agglowil wurde ein öffentliches Forum geschaffen, um die Kommunikation mit Interessierten und Betroffenen zu fördern und eine -auf Gemeindeebene- neue und projektorientierte Gesprächsplattform zu schaffen. Mit einem Ortsplanungsforum zur Gemeindeentwicklung wurde die Diskussion frühzeitig an die Öffentlichkeit getragen und breit abgestützt. Die verschiedenen Szenarien aus der Bevölkerungsanalyse bildeten eine ausgezeichnete Basis für die Diskussionen in den Gruppen und im Plenum.

Rund 50 Akteure am Ortsplanungsforum verteilten sich auf 10 thematisch gegliederte Tische. Die Auswahl der Personen und Institutionen wurde durch den Gemeinderat vorgenommen. Es wurde Wert darauf gelegt engagierte Leute einzuladen, die am Gemeindeleben interessiert sind. Die Teilnehmenden waren aufgefordert ihre persönliche Meinung aus der Sicht des jeweiligen Tisches zu äussern.

Die Forumsveranstaltungen waren öffentlich, interessierte Privatpersonen und Medienschaffende waren

## Résumé

### De l'étude démographique au concept de développement d'Agglowil

Agglowil est un ancien village situé dans la banlieue d'une ville-centre et qui est devenu, au cours des dernières décennies, un lieu de résidence prisé et bien desservi par les transports publics. Il n'y reste plus aucun terrain à bâtir, une révision des plans de zones est en suspens.

Le thème abordé ici est le développement communal futur. Les analyses démographiques menées avec soin font partie des outils de base du travail de planification au niveau local, en particulier dans les communes en développement et les communes d'agglomération. En effet, les études démographiques donnent un aperçu des mécanismes qui régissent l'évolution de la population.

Les visions relatives au développement local et communal concernent tous les habitants. Il est important de mener à temps avec la population une discussion sur le développement futur d'une commune. Ainsi, à Agglowil, un forum public fut lancé afin de créer au niveau communal une plateforme de dialogue axée sur des projets précis. Ce forum émet des recommandations sur le concept de développement de la commune à l'attention du Conseil communal.

zu den Veranstaltungen als Zuhörende eingeladen. Die interessierten Vertreter und Vertreterinnen der politischen Behörden und der Gemeindeverwaltung nahmen am Forum ebenfalls als Zuhörende teil. Die Moderation erfolgte durch mich als Planer. Meine Rolle war, die Veranstaltungen konzeptionell und methodisch vorzubereiten, inhaltlich zu unterlegen und möglichst neutral zu moderieren.

## Vom Ortsplanungsforum zum Entwicklungskonzept Ortsplanung

Das Ortsplanungsforum hatte nicht die Funktion Entscheidungen zu treffen. In einem transparenten Prozess sollte es vielmehr helfen, Visionen und Lösungsmöglichkeiten aufgrund der Bevölkerungsszenarien aufzuzeigen und zu beurteilen. Das Forum gab zuhänden des Gemeinderates Empfehlungen ab als Basis für das Entwicklungskonzept Ortsplanung. Mit diesem Entwicklungskonzept wurde ein kommunales behördenverbindliches Instrument geschaffen, das die grundlegenden Ziele und Strategien für die Gemeindeentwicklung, die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung darlegt und aufeinander abstimmt. Es geht dabei um eine Gesamtschau der beabsichtigten räumlichen Entwicklung der Gemeinde und beinhaltet Entwicklungsplan und Realisierungsprogramm.

Auf dieser Grundlage kann, ausgehend von den Bevölkerungsanalysen, Entwicklungsszenarien und Empfehlungen des Ortsplanungsforums, gezielt der Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegt werden. ■